



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 136-2019/Ext.] CHANDIGARH, FRIDAY, AUGUST 9, 2019 (SRAVANA 18, 1941 SAKA)

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 9 अगस्त, 2019

सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/एफ.डी.पी./बाढ़सा/2019/1601.— पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) की धारा 5 की उप-धारा (7) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/डी.डी.पी./बाढ़सा/2019/50, दिनांक 4 जनवरी, 2019 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, निम्नलिखित विकास योजना में आने वाले नियंत्रित क्षेत्र को लागू और अनुबन्ध क तथा ख में दिये गये निर्बंधनों तथा शर्तों सहित अन्तिम विकास योजना आरोग्य धाम बाढ़सा 2041 ए.डी. जिला झज्जर प्रकाशित करते हैं।

### ड्राईंग

- वर्तमान भूमि उपयोग योजना, गांव बाढ़सा, तहसील बहादुरगढ़, जिला झज्जर में वृद्धाश्रम के चारों ओर घोषित नियंत्रित क्षेत्र ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(जे.एच.)/255/2007, दिनांक 8 जून, 2007 (जो हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/डी.डी.पी./बाढ़सा/2019/50 दिनांक 4 जनवरी, 2019 की अधिसूचना के साथ पहले ही प्रकाशित है)।
- वर्तमान भूमि उपयोग योजना, गांव बाढ़सा, तहसील बहादुरगढ़, जिला झज्जर में हाई स्कूल के चारों ओर घोषित नियंत्रित क्षेत्र ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(जे.एच.)/271/2007, दिनांक 29 जून, 2007/11 सितम्बर, 2012 (जो हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/डी.डी.पी./ बाढ़सा/2019/50 दिनांक 4 जनवरी, 2019 की अधिसूचना के साथ पहले ही प्रकाशित है)।
- वर्तमान भूमि उपयोग योजना, गांव देवरखाना, तहसील बहादुरगढ़, जिला झज्जर में उच्च विद्यालय के चारों ओर घोषित नियंत्रित क्षेत्र ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(जे.एच.)/435/2012, दिनांक 29 अगस्त, 2012 (जो हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/डी.डी.पी./बाढ़सा/2019/50 दिनांक 4 जनवरी, 2019 की अधिसूचना के साथ पहले ही प्रकाशित है)।
- वर्तमान भूमि उपयोग योजना, गांव लगरपुर, तहसील बहादुरगढ़, जिला झज्जर में श्याम जी के मंदिर के चारों ओर घोषित नियंत्रित क्षेत्र ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(जे.एच.)/439/2012, दिनांक 03 सितम्बर, 2012 (जो हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/डी.डी.पी./बाढ़सा/ 2019/50 दिनांक 4 जनवरी, 2019 की अधिसूचना के साथ पहले ही प्रकाशित है)।

5. वर्तमान भूमि उपयोग योजना, गांव दरियापुर, तहसील बहादुरगढ़, जिला झज्जर में मिडिल स्कूल के चारों ओर घोषित नियंत्रित क्षेत्र ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(जे.एच.)/434/2012, दिनांक 28 अगस्त, 2012 (जो हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/डी.डी.पी./बाढ़सा/2019/50 दिनांक 4 जनवरी, 2019 की अधिसूचना के साथ पहले ही प्रकाशित है)।
6. वर्तमान भूमि उपयोग योजना, गांव मुण्डाखेड़ा, तहसील बहादुरगढ़, जिला झज्जर में मिडिल स्कूल के चारों ओर घोषित नियंत्रित क्षेत्र ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(जे.एच.)/429/2012, दिनांक 28 अगस्त, 2012 (जो हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/डी.डी.पी./बाढ़सा/2019/50 दिनांक 4 जनवरी, 2019 की अधिसूचना के साथ पहले ही प्रकाशित है)।
7. वर्तमान भूमि उपयोग योजना, गांव लोहट, तहसील बहादुरगढ़, जिला झज्जर में प्राथमिक विद्यालय के चारों ओर घोषित नियंत्रित क्षेत्र ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(जे.एच.)/266/2007, दिनांक 08 जून, 2007/11 सितम्बर, 2012 (जो हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/डी.डी.पी./बाढ़सा/2019/50 दिनांक 4 जनवरी, 2019 की अधिसूचना के साथ पहले ही प्रकाशित है)।
8. अंतिम विकास योजना, आरोग्य धाम बाढ़सा 2041 ए.डी., ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(जे.एच.)/593/19, दिनांक 24 जून, 2019।

### अनुबन्ध क

**अंतिम विकास योजना, आरोग्य धाम बाढ़सा 2041 ए.डी., पर व्याख्यात्मक टिप्पण।**

**पृष्ठभूमि :-** बाढ़सा एक बहुत छोटा गांव है और अखिल भारतीय आयुर्विज्ञान संस्थान-II, राष्ट्रीय कैंसर संस्थान के आने के कारण प्रसिद्ध हो गया है। गांव बाढ़सा और उसके आस-पास के गांव के व्यक्तियों द्वारा व्यक्त किया गया है कि लोग मैत्रीपूर्ण तरीके से रहते हैं। भाषाई रूप से देखा गया है कि जनसाधारण या तो हिंदी या इसकी स्थानीय भाषा बोलते हैं, लेकिन हिंदी इस क्षेत्र की मुख्य भाषा है। कृषि ग्रामीणों का मुख्य व्यवसाय है। कुछ जनता अपनी बेहतर आजीविका के लिए दिल्ली और गुरुग्राम जाते हैं।

इसके अलावा, बाढ़सा, जनगणना 2011 के अनुसार 3905 जनसंख्या की आबादी वाला एक छोटा गांव है। यहां लगभग 300 एकड़ पर अखिल भारतीय आयुर्विज्ञान संस्थान-II, बाढ़सा परिसर, राष्ट्रीय कैंसर संस्थान, चिकित्सा हब और 50 एकड़ से अधिक में भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान का प्रस्ताव है, इसके कारण क्षेत्र में कई निजी चिकित्सा संस्थान आकर्षित होंगे। इस क्षेत्र में अच्छी क्षमता है और अनधिकृत निर्माण को रोकने के लिए विकास योजना बाढ़सा को तैयार करने की आवश्यकता है।

### I. जनसांख्यिकीय रूपरेखा :-

2011 की जनगणना के अनुसार, गांव बाढ़सा की जनसंख्या 3,905 थी। अखिल भारतीय आयुर्विज्ञान संस्थान-II, राष्ट्रीय कैंसर संस्थान, चिकित्सा हब और भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान जैसे विभिन्न महत्वपूर्ण संस्थानों के आने के कारण, यह गांव उच्च विकास दर प्राप्त कर सकता है। वर्तमान में कोई नगर समिति नहीं है। 2001 से बाढ़सा की दशकवार आबादी निम्नानुसार है:-

### बाढ़सा की जनसंख्या

वर्ष	जनसंख्या	दशकीय प्रतिशत वृद्धि
2001	3,572	22.95 प्रतिशत
2011	3,905	08.53 प्रतिशत

अनुमानित विकास दर निम्नानुसार होगी:-

वर्ष	जनसंख्या	वृद्धि दर
2011 — 2021	15000*	284.12 प्रतिशत
2021 — 2031	45000*	200 प्रतिशत
2031 — 2041	127000*	182.22 प्रतिशत

\* अनुमानित जनसंख्या

### II. आर्थिक लक्षण :-

बाढ़सा गांव की भूमि मुख्य रूप से कृषि अर्थव्यवस्था प्रधान है। इस क्षेत्र में अखिल भारतीय आयुर्विज्ञान संस्थान, राष्ट्रीय कैंसर संस्थान, चिकित्सा हब और भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान के प्रस्ताव की वजह से क्षमता है और यह भविष्य में आर्थिक रूप से सक्षम हो जाएगा।

**III. स्थान और क्षेत्रीय सेटिंग :-**

बाढ़सा गांव राष्ट्रीय राजधानी नई दिल्ली की सीमा से 21 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। यह उत्तर में बहादुरगढ़ से लगभग 22 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है, जोकि तहसील और ब्लॉक मुख्यालय है, पश्चिम में झज्जर से 16 किलोमीटर दूर है, जो जिला मुख्यालय है, दक्षिण में गुरुग्राम शहर से 20 किलोमीटर और पूर्व में दिल्ली एनसीटी के नजफगढ़ शहर से करीब 22 किलोमीटर दूर है। यह राज्य राजमार्ग से अपने जिला मुख्यालय से जुड़ा हुआ है और बहादुरगढ़, झज्जर और गुरुग्राम के रेलवे स्टेशनों से जुड़ा हुआ है। निकटतम घरेलू और अंतर्राष्ट्रीय हवाई अड्डा, इंदिरा गांधी अंतर्राष्ट्रीय हवाई अड्डा है, जो गांव बाढ़सा से करीब 20 किलोमीटर दूर है। इस प्रकार गांव बाढ़सा, क्षेत्रीय संपर्कों के अलावा देश के शेष हिस्सों के साथ भी बेहतर रूप से जुड़ा हुआ है।

बाढ़सा गांव गुरुग्राम – बादली रोड पर स्थित है। इस गांव के उत्तर में ड्रेन संख्या 8 अवस्थित है और दक्षिण में जिला गुरुग्राम की सीमा है। इस गांव का पूर्वी क्षेत्र, दिल्ली राज्य से और पश्चिम में कुण्डली-मानेसर-पलवल एक्सप्रेसवे से घिरा हुआ है। इस क्षेत्र से जल की आपूर्ति हेतु दो नहरें अर्थात् 175 क्यूसेक क्षमता के गुरुग्राम जल आपूर्ति नहर (जीडब्ल्यूएस) और 500 क्यूसेक क्षमता के एनसीआर नहर इस क्षेत्र से समानांतर रूप से गुजरती हैं और देवरखाना और बाढ़सा गांवों की सीमा पर ड्रेन संख्या 8 को पार करती हैं। यह 28°– 30' उत्तरी अक्षांश 76°– 52' पूर्वी रेखांश पर स्थित है। यह सामान्य बारिश वाला क्षेत्र है। इस गांव की भूमि उपजाऊ है। समुद्र तल से गांव बाढ़सा की औसत ऊचाई 217 मीटर है।

**IV. भौतिक विज्ञान और जलवायु :-**

बाढ़सा की भौगोलिक स्थिति अपने जिले के अनुरूप है। इसका जिला झज्जर, सिंधु और गंगा के जलोढ़ मैदान का हिस्सा है, के अलावा इस क्षेत्र का अलग सतह विन्यास नहीं है। तुलनात्मक रूप से गांव आबादी का हिस्सा उच्च स्थान पर है और क्रमशः दक्षिण-पश्चिम की ओर ढलान है। लवणता के कारण सघन कृषि के लिए मिट्टी की गुणवत्ता अच्छी नहीं है। इस गांव में कोई सीवरेज प्रणाली नहीं है। भूमिगत जल की प्रकृति क्षारीय/नमकीन है, जो मानव उपभोग के साथ-साथ कृषि प्रयोजनों के लिए भी उपयुक्त नहीं है, इसके अलावा यह क्षेत्र वनस्पति से वंचित है। इस क्षेत्र का वातावरण उष्णकटिबंधीय मैदान, अर्ध-शुष्क और अत्यधिक सूखेपन के साथ मानसून अवधि को छोड़कर उष्ण है, तथा यहाँ अत्यधिक गर्मी और सर्दी होती है। झज्जर जिले में वार्षिक वर्षा लगभग 532 मिमी है और अधिकतम तापमान गर्मी के दौरान 45° C तक पहुंचता है और सर्दियों में न्यूनतम 4°C तक पहुंच जाता है। हवाएं पश्चिम-उत्तर-पश्चिम और पूर्व-दक्षिण-पूर्व दिशा में चलती है।

**V. बुनियादी ढांचे की उपलब्धता :-**

- (क) **संस्थागत :-** गांव बाढ़सा में स्थित एक निजी वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय और एक कन्या प्राथमिक विद्यालय है।
- (ख) **सार्वजनिक भवन :-** बाढ़सा गांव में एक ग्राम पंचायत कार्यालय, पांच आंगनवाड़ी, एक पुलिस पोस्ट बैरियर, एक डाकघर, एक पशु चिकित्सालय और एक निगम बैंक स्थित है।
- (ग) **प्रस्तावित बुनियादी ढांचा :-**

क्रम संख्या	श्रेणी	मापदण्ड	क्षेत्र (एकड़ में)	प्रस्तावित
1.	कालेज	प्रत्येक 1.0 लाख आबादी के लिए और 4.0 लाख आबादी के लिए एक निर्मित महाविद्यालय।	10.00	सैक्टर-2 में एक
2.	अस्पताल	1.0 लाख आबादी के लिए एक 50 बिस्तर वाला अस्पताल या 10 लाख से अधिक आबादी वाले शहरों के लिए 500 बिस्तर वाला अस्पताल	5.00	विद्यमान अखिल भारतीय आयुर्विज्ञान संस्थान – II
3.	मवेशी यार्ड	प्रत्येक शहर में एक	1.00	1, ड्रेन संख्या 8 के साथ
4.	कसाईखाना	प्रत्येक शहर में एक	1.00	1, ड्रेन संख्या 8 के साथ
5.	कामगार महिलाओं के लिए छात्रावास	प्रत्येक शहर में एक	1.00	1, सैक्टर 7 में
6.	वृद्धाश्रम	प्रत्येक शहर में एक	1.00	1, सैक्टर 7 में

**VI. भूमि उपयोग प्रस्ताव :-**

वर्तमान में गांव बाढ़सा में कोई नगर समिति नहीं है। गांव का वर्तमान आवासीय क्षेत्र लगभग 180 हैक्टेयर है। 2041 ए० डी ० तक प्रमुख भूमि उपयोग प्रस्तावों की सीमा नीचे दी गई है:-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	कुल क्षेत्र (हैक्टेयर में)	कुल क्षेत्र की प्रतिशतता
1.	आवासीय	366.00	34.26
2.	वाणिज्यिक	51.00	04.77
3.	औद्योगिक	---	---
4.	परिवहन एवं संचार	120.00	11.24
5.	जनउपयोगिताएं	68.00	06.37
6.	सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक उपयोगिताएं	339.00	31.74
7.	खुले स्थान एवं हरित पट्टी	124.00	11.62
	कुल जोड़	1068.00	100.00

कुल शहरीकरण योग्य क्षेत्र = 1068.00 हैक्टेयर

मौजूदा निर्मित क्षेत्र = 197.00 हैक्टेयर

कुल = 1265.00 हैक्टेयर

**भूमि उपयोग प्रस्ताव का विवरण :-**

इसमें उपर्युक्त वर्णित भूमि उपयोगों को मौजूदा भूमि उपयोग और योजना पर विचार को ध्यान में रखते हुए प्रस्तावित/ निर्धारित किया गया है। प्रत्येक भूमि उपयोग का विस्तृत विवरण इस प्रकार है :-

**(क) आवासीय :-**

2011 की जनगणना के अनुसार गांव बाढ़सा की आबादी 3905 व्यक्ति है। बड़े पैमाने पर संस्थानों के आने के कारण उच्च विकास दर की संभावना है। इसके मद्देनजर, अखिल भारतीय आयुर्विज्ञान संस्थान- II स्थल, भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान और गांव की आबादी के आस-पास कुछ आवासीय क्षेत्रों को प्रस्तावित किया गया है। 366 हैक्टेयर क्षेत्र को सैक्टर 3, 4, 7, 9 (भाग) और 10 (भाग) में आवासीय उद्देश्य के लिए आरक्षित किया गया है। अखिल भारतीय आयुर्विज्ञान संस्थान -II स्थल के भीतर लगभग 16 हैक्टेयर का आवासीय क्षेत्र विकसित किया जा रहा है, जो लगभग 7000 व्यक्तियों को समायोजित करेगा। आरोग्य धाम बाढ़सा की विकास योजना परिप्रेक्ष्य वर्ष 2041 ए० डी० के लिए 1265.00 हैक्टेयर के कुल शहरीकरण क्षेत्र के साथ एक लाख सताईस हजार की आबादी के लिए तैयार की गई है। शहर का घनत्व 100.40 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के रूप में लिया गया है। प्रत्येक आवासीय क्षेत्र को दोनों तरफ 20 प्रतिशत भिन्नता के साथ ड्राईंग में दिए गए तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत लाईसेंसिंग नीति (एनआईएलपी), दीन दयाल जन आवास योजना नीति (डीडीजेएवाई) में विहित घनत्व में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत समूह आवास घटक नीति आवासीय क्षेत्र में भी लागू होगी।

उपरोक्त के अलावा, विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधान भी किए गए हैं:-

- (1) अतिरिक्त आबादी की आवश्यकता को पूरा करने के लिए पहले से ही योजनाबद्ध/विकसित आवासीय क्षेत्रों में आधारभूत सरचना के लिए अतिरिक्त क्षेत्र प्रदान किया जाएगा।
- (2) एक आवासीय कॉलोनी/ क्षेत्र में सड़कों की न्युनतम चौड़ाई 12 मीटर या संबंधित नीति के अनुसार होगी।
- (3) आवासीय कॉलोनी/ क्षेत्रों में पार्क/ खुली जगहों के लिए न्युनतम क्षेत्र इस तरह रखा जाएगा कि यह प्रति व्यक्ति 2.5 वर्ग मीटर के न्युनतम मापदंड को पूरा करेगा।

**(ख) वाणिज्य :-**

51 हैक्टेयर क्षेत्र सैक्टर 5 और सैक्टर 10 (भाग) में वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए आरक्षित किया गया है।

**(ग) औद्योगिक :-**

बाढ़सा के क्षेत्र को संस्थागत हब के रूप में विकसित किया जा रहा है और इसलिए कोई औद्योगिक क्षेत्र प्रस्तावित नहीं किया गया है।

**(घ) परिवहन और संचार :-**

परिवहन और संचार के उद्देश्यों के लिए सैक्टर 4 तथा 5 में 120 हेक्टेयर क्षेत्र आरक्षित किया गया है। अखिल भारतीय आयुर्विज्ञान संस्थान और गांव आबादी के पास सैक्टर 5 में बस स्टैंड के लिए 6 हेक्टेयर क्षेत्र का प्रस्ताव दिया गया है। भविष्य में मौजूदा और अनुमानित यातायात समस्याओं को हल करने के लिए एक विशिष्ट सड़क नेटवर्क का प्रस्ताव है:-

क्रम संख्या	वर्गीकरण	सड़क का नाम	
1.	वी	मौजूदा झज्जर-बादली-गुरुग्राम रोड़।	दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी के साथ 75 मीटर चौड़ाई
2.	वी - 1	सैक्टर विभाजक सड़कें।	60 मीटर चौड़ी।
3.	के.एम.पी.	कुण्डली-मानेसर-पलवल एक्सप्रेसवे (के.एम.पी.)।	दोनों ओर 100 मीटर हरित पट्टी के साथ 100 मीटर चौड़ी सड़क और दिल्ली की ओर 50 मीटर चौड़ी त्रिज्यात्मक रेल कॉरिडोर।
4.	वी-2	मौजूदा झज्जर-बादली-गुरुग्राम रोड़ (आबादी के अन्दर)।	दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी के साथ मौजूदा चौड़ाई

उपरोक्त सड़क नेटवर्क के अलावा, अखिल भारतीय आयुर्विज्ञान संस्थान-II से नजफगढ़ और एनपीआर की तरफ दो मेट्रो लाइनों का प्रस्ताव भी है। इनके संरेखण को संबंधित प्राधिकारी द्वारा अंतिम रूप दिया जाएगा।

**(ङ) सार्वजनिक उपयोगिताएं :-**

68.0 हेक्टेयर क्षेत्र सैक्टर 6 (भाग), 7 (भाग), 8 (भाग) और कुण्डली-मानेसर-पलवल एक्सप्रेसवे के साथ सार्वजनिक उपयोगिता के उद्देश्यों के लिए आरक्षित किया गया है। ठोस अपशिष्ट निपटान और जैव खतरनाक अपशिष्ट निपटान के उद्देश्य के लिए दो स्थल आरक्षित किए गए हैं।

**(च) सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक :-**

339 हेक्टेयर क्षेत्र सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए आरक्षित किया गया है। इस योजना में मुख्य संस्थान अखिल भारतीय आयुर्विज्ञान संस्थान -II, भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान और कैंसर संस्थान का प्रस्ताव दिया गया है। इनके लिए सैक्टर 1, 2, 8, 9 (भाग) और 10 (भाग) भी प्रस्तावित किए गए हैं। अधिकतम सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक क्षेत्र का प्रस्ताव पंचायत भूमि पर दिया गया है।

**(छ) खुले स्थल :-**

124 हेक्टेयर क्षेत्र पार्क, खुले स्थल और हरित पट्टी इत्यादि के लिए आरक्षित किया गया है। सैक्टर 1, 4 (भाग), 7 (भाग), सड़कों और जल प्रवाह के साथ हरित पट्टी इन उद्देश्यों के लिए प्रस्तावित किए गए हैं।

**(ज) प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र/आरक्षित पॉकेट/ अनिर्धारित पॉकेट :-**

प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र (एन.सी.जैड) को पर्यावरण के संवेदशील क्षेत्र के रूप में पहचाना जाता है। इस क्षेत्र में 2021 ए.डी. की क्षेत्रीय योजना के अनुसार कृषि, बागवानी, मछली पालन, सामाजिक वानिकी, वनीकरण एवं क्षेत्रीय मनोरंजन कियाएं निर्माण सहित अनुज्ञेय गतिविधियों का 0.5 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए। एन.सी.जैड. की पहचान करने के लिए स्थल सत्यापन किया जा रहा है और इसके अंतिम निर्धारण के बाद योजना में दिए गए प्रस्तावों के बावजूद यदि किसी भी स्थल को एन.सी.जैड के रूप में चिह्नित जाता है तो उस क्षेत्र पर एन.सी.जैड के प्रावधान लागू होंगे।

**(झ) कृषि क्षेत्र :-**

नियंत्रित क्षेत्र में शेष क्षेत्र कृषि अंचल के रूप में रखा गया है। तथापि, यह इस क्षेत्र में आवश्यक भवन विकास को नहीं रोकेगा, जैसे आबादी देह के साथ-साथ मौजूदा गांवों का विस्तार, यदि सरकार द्वारा प्रायोजित या अनुमोदित किसी परियोजना के रूप में किया जाना है और अनुबन्ध ख में, परिशिष्ट 'ख' के अधीन अंचल विनियमों में अनुमत गतिविधियों के रूप में शामिल है और सम्बन्ध सुविधाओं के रखरखाव और कृषि क्षेत्र के रूप में सुधार के लिए जरूरी सुविधाएं जो शहर के लिए एक खुले ग्रामीण परिवेश के रूप में सेवा करने हेतु प्रस्तावित है।

**अंचल विनियम :-**

भूमि उपयोग सम्बन्धी प्रस्तावों को अंचल विनियम (अनुबन्ध ख) बनाते हुए वैध बनाया जा रहा है जो इस विकास योजना का हिस्सा होंगे। ये विनियम भूमि उपयोग में परिवर्तन और विकास के मानकों को शासित करेंगे। इनमें सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी विस्तारपूर्वक वर्णन किया जाएगा जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत किए जाएंगे तथा को नियतन करेंगे कि भूमि उपयोग के सभी परिवर्तन तथा विकास, विकास तथा उचित नियन्त्रण को निर्दिष्ट करने के लिए प्रत्येक क्षेत्र के लिए विस्तृत सेक्टर योजनाएं तैयार करना सुनिश्चित करने के लिए सेक्टर योजना में दर्शाए गए ब्यौरों के अनुसार होगा।

**अनुबन्ध 'ख'****अंचल विनियम :-**

ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(जे.एच.)/593/19, दिनांक 24 जून 2019 में दिखाए गए अनुसार बाढ़सा के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्रों में भूमि का उपयोग और विकास शासित करना।

**I. सामान्य :-**

- (1) बाढ़सा के इर्दगिर्द नियंत्रित क्षेत्रों के लिए विकास योजना का भाग रूप बनने वाले इन अंचल विनियमों को नियंत्रित क्षेत्र बाढ़सा के लिए अंतिम विकास योजना आरोग्य धाम बाढ़सा 2041 ए.डी. के अंचल विनियम कहा जायेगा।
- (2) इन विनियमों की आवश्यकताएं, अंतिम विकास योजना और पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), और उसके अधीन बनाये गए नियमों में शामिल समूचे क्षेत्र की सीमा तक होंगी।

**II. परिभाषाएँ:-**

इन विनियमों में:-

- (क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ख) "भवन संहिता" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (ग) "भवन नियमों" से अभिप्राय है, नियमों के भाग-VII में दिए गए नियम;
- (घ) "ड्राईंग" से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(जे.एच.)/593/19, दिनांक 24 जून 2019;
- (ङ) "फर्श क्षेत्र अनुपात" से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लॉट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र} \times 100}{\text{प्लॉट क्षेत्र}}$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, कैंटिलीवर अनुमत छत प्रोजेक्शनों; लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाना या कोई फर्श, यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग हेतु प्रस्तावित स्टिलट क्षेत्र, (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना, छत अग्नि सीढ़ी, अलंद पानी की टंकी, अनुमत आकार के खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया हैं, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा :

परंतु स्टिलट से अगली मंजिल तक शापट, शूटस, लिफ्ट वैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा:

परंतु यह और कि यदि वेंटिलेशन शापट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा;

- (च) 'ईंधन स्टेशन' से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सीएनजी स्टेशन, जैव ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (छ) "वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाईन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (ज) "हल्के उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भॉप गन्ध, धूल, बहिःस्त्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
- (झ) "स्थानीय सेवा उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईस्क्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लॉड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा

सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;

- (ज) “मध्यम उद्योग” से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक और खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;
- (ट) “व्यापक उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों;
- (ठ) “भारी उद्योग” से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्धसार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ड) “घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग” से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धुआ, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्त्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (ढ) “वास्तविक तिथि” से अभिप्राय है, नीचे घोषित किए गए विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या, सी.सी.पी. (एन. सी.आर)/ई.डब्ल्यू.(के.एम.पी.)जे.जे.आर./37/सी.ए./बी./2006/1401 द्वारा गांव देवर खाना के सरकारी उच्च विद्यालय के इर्द-गिर्द अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र जो दिनांक 13.06.2006 को प्रकाशित हुई है।	13 जून, 2006
2	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या, सी.सी.पी. (एन. सी.आर)/ई.डब्ल्यू.(के.एम.पी.)जे.जे.आर./37/सी.ए./बी./2006/1402 द्वारा गांव लोहट के सरकारी प्राथमिक विद्यालय के इर्द-गिर्द अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र जो दिनांक 13.06.2006 को प्रकाशित हुई है।	13 जून, 2006
3	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या, सी.सी.पी. (एन. सी.आर)/ई.डब्ल्यू.(के.एम.पी.)जे.जे.आर./37/सी.ए./बी./2006/1403 द्वारा गांव मुण्डा खेड़ा के सरकारी माध्यमिक विद्यालय के इर्द-गिर्द अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र जो दिनांक 13.06.2006 को प्रकाशित हुई है।	13 जून, 2006
4	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या, सी.सी.पी. (एन. सी.आर)/ई.डब्ल्यू.(के.एम.पी.)जे.जे.आर./37/सी.ए./बी./2006/1404 द्वारा अधिसूचित गांव बाढसा के सरकारी उच्च विद्यालय के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र दिनांक 13.06.2006 को प्रकाशित हुई है।	13 जून, 2006
5	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या, सी.सी.पी. (एन. सी.आर)/ई.डब्ल्यू.(के.एम.पी.)जे.जे.आर./37/सी.ए./बी./2006/1411 द्वारा गांव दरयापुर के सरकारी माध्यमिक विद्यालय के इर्द-गिर्द अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र जो दिनांक 13.06.2006 को प्रकाशित हुई है।	13 जून, 2006
6	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या, सी.सी.पी. (एन. सी.आर)/ई.डब्ल्यू.(के.एम.पी.)जे.जे.आर./37/सी.ए./बी./2006/1412 द्वारा गांव लागरपुर का श्याम जी मंदिर के सरकारी माध्यमिक विद्यालय के इर्द-गिर्द अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र जो दिनांक 13.06.2006 को प्रकाशित हुई है।	13 जून, 2006
7	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या, सी.सी.पी. (एन. सी.आर)/ई.डब्ल्यू.(के.एम.पी.)जे.जे.आर./37/सी.ए./बी./2006/1418 द्वारा गांव बाढसा का वृद्ध आश्रम अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र जो दिनांक 13.06.2006 को प्रकाशित हुई है।	13 जून, 2006

- (ण) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में “अननुरूप उपयोग” से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए विनिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;

- (त) "सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन" से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं को चलाने के लिए अपेक्षित हो, जैसे—जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (थ) "नियमों" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965;
- (द) "सैक्टर सघनता और कॉलोनी सघनता", से अभिप्राय है, उस सैक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति व्यक्तियों की संख्या;
- (ध) "सैक्टर क्षेत्र, कॉलोनी क्षेत्र" से अभिप्राय है, विकास योजना में ऐसे रूप में दर्शाये गये सैक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र;

#### व्याख्या :-

- (1) इस परिभाषा में "सैक्टर क्षेत्र" या "कालोनी क्षेत्र" से अभिप्राय है, सैक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सैक्टर की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सैक्टर या कालोनी, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;
- (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लॉटिड/ग्रुप आवास कालोनी की दशा में प्लॉटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
- (3) औद्योगिक कालोनी/सैक्टर से भिन्न कालोनी या सैक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सैक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- (4) सैक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/ग्रुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि, दुकान एवं आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास ईकाई मानी जायेगी;
- (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं, प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;
- (न) "स्थल आच्छादन" से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (प) "अधिनियम", "कालोनी", "उप-निवेशक", "विकास योजना", "सैक्टर" और "सैक्टर योजना" शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) में दिया गया है;
- (फ) "फार्म गृह" से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है—
- (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग; तथा
  - (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

#### टिप्पणी :-

- (1) फार्म गृह का निर्माण "कृषि अंचल में आबादी देह से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था" संबंधी खण्ड XIX के अधीन दिये गये निर्बन्धनों से शासित होगा;
- (2) "फार्म शैड" "भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों", के सम्बन्ध में खंड XIX में उल्लिखित निर्बन्धनों द्वारा शासित होंगे।
- (ब) "टांड या पुश्तवान" से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्भे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बहिर्गत भाग, बशर्ते जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (भ) "अटारी" से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;
- (म) "परछती तल" से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक के सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर (स्पष्ट ऊँचाई) से कम नहीं होगा ;



- (य) “कृषि उपयोग साधन” से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियाँ, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित हैं, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य क) “ग्रामीण उद्योग स्कीम” से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ख) “लघु उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ग) “कृषि आधारित उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (य घ) “सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई” से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियाँ तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (य ड.) “साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क” से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया कलाओं का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।
- (य च) साईबर सिटी” से अभिप्राय है, केन्द्रकीय सूचना/प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों/सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति अच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियाँ और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहाँ विनिर्माण इकाईयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (य छ) “हरित पट्टी” से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सैक्टर/परिधि सड़कों के साथ-साथ की भू पट्टी जो भविष्य में सड़क को चौड़ा करने के लिए उपयोग हो; तथा
- (य ज) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र, अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) में दिया गया है।

### III मुख्य भूमि उपयोग/अंचल :-

- (1)
  - (i) रिहायशी अंचल
  - (ii) वाणिज्यिक अंचल
  - (iii) परिवहन तथा संचार अंचल
  - (iv) जन उपयोगिता अंचल
  - (v) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल (संस्थागत अंचल)
  - (vi) खुले स्थान अंचल
  - (vii) प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र/आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट
  - (viii) कृषि अंचल
- (2) मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट क के अनुसार है।

### IV सेक्टरों में विभाजन :-

उपर्युक्त अंचल विनियमन-III में क्रम संख्या-(i) से (vi) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, जिन्हें इन सेक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण हेतु दर्शाई गई हदबन्दी के अनुसार सेक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सेक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

### V मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग:-

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोग, जो इन विनियमों तथा नियमों को अन्य अपेक्षाओं के अधधीन हैं, को मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है, जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

### VI विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर :-

विभिन्न सेक्टरों में भवन परियोजनार्थ, भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होते हुए भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत अपने भूमि उपयोग में किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए ऐसे समय तक अनुमति नहीं देगा जब तक वह अपनी संतुष्टि सुनिश्चित नहीं कर लेता है कि इन सेक्टरों के लिए जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधाएँ, उपलब्ध नहीं हो जाती हैं।

**VII सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैक्टर :-**

सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेंसियों द्वारा, विकास के लिए कोई सैक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सैक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

**VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण :-**

(1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

क्रम संख्या	वर्गीकरण	सड़क का नाम	
1.	वी	मौजुदा झज्जर-बादली-गुरुग्राम रोड़।	दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी के साथ 75 मीटर चौड़ाई
2.	वी - 1	सैक्टर विभाजक सड़कें।	60 मीटर चौड़ी।
3.	कुण्डली-मानेसर-पलवल	कुण्डली-मानेसर-पलवल एक्सप्रेसवे (के.एम.पी.)।	दोनों ओर 100 मीटर हरित पट्टी के साथ 100 मीटर चौड़ा सड़क और दिल्ली की ओर 50 मीटर चौड़ी त्रिज्यात्मक रेल कॉरिडोर।
4.	वी-2	मौजुदा झज्जर-बादली-गुरुग्राम रोड़ (आबादी के अन्दर)।	दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी के साथ मौजुदा चौड़ाई

(2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधार्ड, सैक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।

(3) हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण तथा गैरसरकारी उपनिवेशकों द्वारा विकसित किए जाने वाले सैक्टर/कालोनी के लिए तैयार योजनाओं को अनुमोदित करते समय मुख्य सड़कों तथा निकटवर्ती हरित पट्टी यदि कोई हो के अधीन पड़ने वाले क्षेत्र को केवल 50 प्रतिशत का लाभ प्लाटिड/वर्ग आवास कालोनी के प्लाटएबल/आछादित क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जाएगा। लेकिन सैक्टर योजना में शुद्ध योजनागत क्षेत्र में शामिल सड़कों की स्थिति में पूर्ण फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ दिया जायेगा। वाणिज्यिक कालोनी तथा सूचना प्रौद्योगिकी पार्क /साईबर सिटी की स्थिति में कुल क्षेत्र के 10 प्रतिशत फर्श अनुपात का लाभ या हरित पट्टी तथा सैक्टर रोड़ में आने वाले क्षेत्र इसमें से जो भी कम हो, दिया जाएगा।

(4) व्यापारयोग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सैक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता।

**IX वर्तमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त अननुरूप उपयोग :-**

(1) विकास योजना में अननुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अंचलों में अवस्थित स्थित विद्यमान परियोजना के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए विकास योजना में प्रकाशन की तिथि से दस वर्ष की अनधिक अवधि से औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी :

(क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए, उस द्वारा यथानिर्धारित अनुपातिक प्रभारों को तथा जब भी निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;

(ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करे : तथा

(ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।

(2) उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग की मान्य स्वीकृति है तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित है, ऐसे अननुरूप उपयोग चलते रहने के लिए अनुमत किए जाएंगे, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी :

(क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये के भुगतान का वचन देता है;

(ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के लिए संतोषजनक व्यवस्था करे।

**X अननुरूप उपयोग बन्द करना :-**

- (1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनःउपयोग या पुनःविकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अननुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनरुत्पादन मूल्य के पचास प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमति की जायेगी।
- (4) खण्ड IX (1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जाएगी।

**XI सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास :-**

विनियम-IX में यथा उपबन्धित को छोड़कर, मुख्य भूमि उपयोग किसी भी जिसमें भूमि को भवन निर्माण प्रयोजनार्थ उपयोग के लिए तब तक अनुमत नहीं किया जाएगा जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, जिससे भूमि अवस्थित है, में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

**XII अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल :-**

किसी प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि-

- (i) प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में यथा उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- (ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक पहुँच के लिए सड़क की व्यवस्था हो और सड़क बनी हो।

**XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार :-**

- (1) विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लॉटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे :-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार
(i)	रिहायशी प्लॉट	50 वर्ग मीटर
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या झोपड़पट्टी में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट	35 वर्ग मीटर
(iii)	दुकान तथा रिहायशी प्लॉट	100 वर्ग मीटर
(iv)	शॉपिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर तथा ईंट का पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट	100 वर्ग मीटर
(vi)	हल्के उद्योग प्लॉट	250 वर्ग मीटर
(vii)	मध्यम उद्योग प्लॉट	8000 वर्ग मीटर

- (2) रिहायशी और वाणिज्य विकास के लिये वर्ग आवास कालोनी, प्लॉटिड रिहायशी कालोनी और वाणिज्य कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड समय-समय पर अधिसूचित पॉलिसियों के अनुसार होंगे। तथापि, यदि वर्ग आवास स्कीम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी एजेंसी द्वारा जारी की जाती है, तो वर्ग आवास स्थल का आकार योजना में यथा विनिर्दिष्ट होगा।

**XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार :-**

विशिष्ट प्लॉट/ स्थल के लिए पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटरों, भवन संहिता कोड/ नियमों तथा/या ऐसे प्लॉट/स्थल के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होगी।

**XV भवनों की अगली और पिछली ओर भवन पंक्ति :-**

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।

**XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण :-**

जहां कहीं भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

**XVII कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील :-**

कृषि अंचल में आने वाली किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है,-

(क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु, बशर्ते उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।

(ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न)

बशर्ते कि :-

- वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;
- सरकार को इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
- भू-स्वामी, नियमों के यथा अपेक्षित अधीन भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
- भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब भी कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में बहिःस्त्राव के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

**व्याख्या.-** इस विनियम में प्रयुक्त शब्द "क्रय" से अभिप्राय है; विभिन्न प्रयोजनों इत्यादि हेतु ऐसी अवधि, जो सरकार, द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, के लिए पूर्ण स्वामित्व अधिकारों/पट्टा अधिकारों का अर्जन।

**XVIII सघनता :-**

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा, 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी रिहायशी सैक्टर में भी लागू होगी।

**XIX कृषि अंचल में आबादी देह के बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था :-**

केवल भू-स्वामी (स्वामियों) को वास्तविक उपयोग के लिए फार्म गृहों की अनुमति दी जाएगी बशर्ते किसी शहरी क्षेत्र में उसका अपना कोई आवास नहीं हो, चूंकि कृषि अंचल में फार्म गृहों को अनुमत करने के लिए वास्तविक उद्देश्य फार्म के छोटे भाग पर कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है ताकि वह उस फार्म पर निवास करने के दौरान अपने कृषि उत्पाद की देख-रेख कर सकें। इसलिए आबादी देह के बाहर कृषि अंचल में निम्नलिखित शर्तों पर फार्म गृह अनुमत किया जा सकता है, यदि भूमि का क्षेत्र 2 एकड़ या इससे अधिक है:-

	फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
(i) निर्मित क्षेत्र	न्यूनतम 2 एकड़ तक परन्तु विकास प्लैन अनुसार सड़क आरक्षण तथा प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई के अर्न्तगत आने वाली भूमि/क्षेत्र भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति हेतु मान्य नहीं होगी। किन्तु कृषि अंचल में पडने वाले आवेदित 2 एकड़ क्षेत्र में से हरित पट्टी/ प्रतिबधित पट्टी के अर्न्तगत आने वाले क्षेत्र को छोड़ते हुए शेष क्षेत्र 1.5 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए।	250 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों/ नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
	3 एकड़ तक	375 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	-सम-

	4 एकड़ तक और अधिक	500 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	—सम—
(ii)	ऊँचाई तथा मंजिल	11 मीटर, तीन मंजिलें	4 मीटर एक मंजिल

- (iii) दूरी : कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 10 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाऊस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा :—

क्रम संख्या	सड़क	चौड़ाई
(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है	30 मीटर या जैसा विकास योजना में दर्शाया गया है।
(ग)	कोई अन्य सड़क	10 मीटर

- (iv) पहुँच सड़क :—

राजस्व रिकार्ड में परिभाषित कोई राजस्व रास्ता/सड़क।

- (v) तहखाना :— तहखाने को भू-तल आच्छादन की अधिकतम सीमा तक अनुमत किया जाएगा और उपयोग हरियाणा भवन संहिता, 2017 के अनुसार अनुमत किए जाएंगे।

- (vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल :—

पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त निर्बंधनों के साथ-साथ विकास योजना के अंचल विनियमों के खण्ड-II में दी गई परिभाषा में नियत निर्बंधनों के अध्वधीन दी जायेगी।

- (vii) सेवायें, जल आपूर्ति तथा जल निकास :—

(क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है, तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।

(ख) डेरी फार्म के मामले में छायावानों की सफाई हेतु खुली स्वच्छ निकास नालियां अथवा ढकी हुई निकास नालियों की व्यवस्था की जाये, सभी भवनों के मामले में, वर्षा के पानी के निकास हेतु निकास नालियों की व्यवस्था की जानी है।

(ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मानव और पशुओं के अपशिष्ट निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।

(घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में यथा उपबन्धित अनुसार होगी ;

- (viii) स्वामी को फार्म हाऊस की मुख्य आवासीय इकाई और उसके अनुषंगी भाग के इर्द-गिर्द चार दीवारी के निर्माण की अनुमति दी जायेगी तथा फार्म के शेष क्षेत्र के इर्द-गिर्द कंटीली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।

- (ix) केन्द्रीय भूजल बोर्ड द्वारा यथा अपेक्षित अत्यधिक शोषित अथवा सकंटमय क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र में फार्म हाऊस की स्थापना हेतु भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति पर विचार किया जायेगा:

परन्तु सरकार कृषि अंचल के उचित उपयोगिता के लिए राज्य सरकार/राज्य अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

## XX सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर पार्क/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध:-

- (i) अवस्थिति :—

(क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी;

(ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सैक्टर सड़क के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में किन्हीं विनिर्माण इकाईयों को अनुज्ञात नहीं होगी।

(ग) साईबर शहर :— ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा विनिश्चित की जाएगी।

## (ii) आकार :-

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर सिटी	न्यूनतम 50 एकड़

## (iii) विविध :-

## I. पार्किंग :-

पार्किंग, समय समय पर, संशोधित हरियाणा भवन संहिता, 2017 के उपबन्धों के अनुसार होगी।

## II. अन्य क्रियाकलाप :-

- (क) आनुषंगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे बैंक, रेस्टोरैन्ट, इंश्योरेंस कार्यालय इत्यादि, को साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के कुल क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी;
- (ख) साईबर शहर के क्षेत्र का केवल 5 प्रतिशत क्षेत्र वर्ग आवास के लिए अनुमत किया जायेगा तथा इस साईबर शहर का कुल क्षेत्र 4 प्रतिशत वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोगों के लिए अनुमत किया जायेगा;
- (ग) साईबर शहर में रिहायशी प्लाटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) साईबर शहर परियोजना यदि कृषि अंचल में अनुज्ञाप्राप्त हो तो, उद्यमी जल आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल जलनिस्तारण/निकास नालिया इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

## III. सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है, जैसा समय-समय पर आवश्यक समझे।

## XXI संचार टावरों की स्थापना :-

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर संचार टावर स्थापित करने के लिए अनुमति, समय-समय पर यथा संशोधित विभागीय मेमो दिनांक 10 मार्च, 2015 की नीति/अनुदेशों के अनुसार प्रदान की जाएगी।

## XXII भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा:-

भारतीय मानक आई. एस. 1893:2002 के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार विकास योजना का क्षेत्र भूकम्पीय क्षेत्र जोन IV अंतर्गत आता है तथा इसे उच्च जोखिम क्षेत्र माना गया है। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, सम्पूर्ण शहरी विकास घटना तीव्रता 'VIII' की सम्भाव्यता हेतु सुरक्षा की जांच की जाएगी तथा भवनों तथा अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय प्रतिरोध, जो आवश्यक पाया जाए, उन्नत किया जाएगा।

## XXIII नियंत्रित क्षेत्र में स्थित ईट भट्टे :-

नियंत्रित क्षेत्रों में स्थित ईट भट्टे सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी सम्बंधित नीति/दिशानिर्देशों के द्वारा शासित होंगे।

## XXIV विकास योजना में ढील :-

सरकार अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने के दृष्टिगत ऐसे विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर, जो वह लगाना उचित समझे, साम्य और न्याय के सिद्धान्तों पर विकास योजना के किसी भी उपबन्ध में ढील दे सकती है।

## परिशिष्ट क

## भूमि उपयोगों का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस-पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल हैं।
	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थाएँ भी शामिल हैं
	260		वाणिज्यिक आधार पर सिनेमा तथा लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यवसायिक स्थापनाएँ
400		परिवहन तथा संचार	
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र,
	450		टेलीग्राफ केन्द्र, दूरभाष केन्द्र आदि
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
500		जन उपयोगिताएँ	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनाएँ जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल हैं,
	530		विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन आदि
	540		गैस संस्थापन और गैस कार्य
	550		टोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
	550 क		जैव खतरनाक अपशिष्ट निपटान
600		सरकारी और अर्धसरकारी	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थाएँ
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर, आपेरा हाऊस आदि जैसी सांस्कृतिक संस्थाएँ
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
	750		फ्यूल फिलिंग स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
	760		जल निकाय/झीलें
800		कृषि भूमि	
1000		प्राकृतिक संरक्षण जोन/आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट	कृषि तथा बागवानी मत्स्य पालन वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से 0.5 प्रतिशत से अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां

### परिशिष्ट ख

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियां, सरकार द्वारा स्वीकृत पालिसी/मापदंडों तथा सैक्टर/कालोनी में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल पर यथा अनुमत अनुसार अनुमत की जाएगी।

#### I. रिहायशी जोन

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद गृह
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हों
- (v) स्वास्थ्य संस्थायें
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें, ढाबे और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) ईंधन स्टेशन
- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि/बोर्डिंग आवास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।



**II. वाणिज्यिक जोन**

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले अन्य स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vii) व्यावसायिक स्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा, आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे निदेशक लोकहित में विनिश्चित करे।

**III. परिवहन तथा संचार अंचल**

- (i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- (ii) परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो/बस स्टैंड और पार्किंग क्षेत्र
- (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- (iv) दूरभाष केन्द्र
- (v) प्रसारण केन्द्र
- (vi) दूरदर्शन केन्द्र
- (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिज
- (viii) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, तांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- (x) रसद केन्द्रों/कंटेनर यार्ड्स, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- (xi) धर्म कांटा
- (xii) संचार टावर
- (xiii) सैक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम 20 प्रतिशत की सीमा तक भांडागार
- (xiv) वर्तमान नीति के अनुसार ढाबा।

**IV. जन उपयोगितायें**

- (i) जल सप्लाई, संस्थापनाएं जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निपटान कार्य भी शामिल हैं
- (iii) विद्युत शक्ति संयंत्र तथा सबस्टेशन जिसमें ग्रिड सब-स्टेशन भी शामिल हैं
- (iv) गैस संस्थापनाएं तथा गैस वर्कस
- (v) ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल

**V. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल**

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना
- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें
- (iv) नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थान जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस इत्यादि जो मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
- (v) रक्षा से सम्बन्धित भूमि
- (vi) ढाबा, रेस्टोरेन्ट निम्न अनुसार:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
2	रैस्टोरेन्ट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

- (vii) संचार टावर
- (viii) ईंधन स्टेशन
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

**VII. खुले स्थान**

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा क्रीड़ा मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग।
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ ईंधन स्टेशन, बस पंक्ति/शैल्टर
- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलेक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन, प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाईनें सीवरज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।
- (vi) जल निकाय/झील/जल पुर्नभरण क्षेत्र
- (vii) संचार टावर
- (viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करें।

**VIII कृषि जोन**

- (i) कृषि, बागवानी, डेयरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव घर
- (iii) अंचल विनियम XIX में यथा निर्धारित निर्बन्धनों के अधीन, आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस
- (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली कार्य और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें ओर खम्भे
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर, खदानें और क्रेशिंग शामिल हैं, जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल पर, के अधीन रहते हुए हैं।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पेट्रोलियम पदार्थ भण्डारण गोदाम
- (xix) ग्रामीण उद्योग स्कीम/लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी, बशर्ते ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम (7)) के अधीन वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

क. स्थल मानदंड		
अंचल	मानदंड	
कम संभावित क्षेत्र	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	किसी भी क्षेत्र की गैर-प्रदूषणकारी हरी श्रेणी इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन और नारंगी श्रेणी इकाइयां
ख. पहुँच मानदंड		
मध्यम और निम्न संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति देने के लिए न्यूनतम 30 फीट चौड़ा राजस्व सड़क/सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। तथापि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम (27.5 फुट) चौड़ा राजस्व मार्ग/सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस	

(xx)	सड़क पर भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त के अधीन विचार जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 कर्म (33 फुट) परियोजना प्रत्यार्तक दर्शाता है कि 1 कर्म (5.5 फुट) चौड़ी पट्टी ग्राम पंचायत/स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानैमा/उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि ।
------	--

अनुसूचित सड़कें, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता जिसकी चौड़ाई 30 फीट से कम है, पर गैर प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने पर कृषि आधारित उद्योग बशर्ते कि ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास निर्बन्धित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए ।

(xxi) निर्बन्धित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबे, रैस्टोरैन्ट, मोटल, रिसोर्टज तथा मन बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्न अनुसार होंगे:

क्रम संख्या	अनुज्ञेय गतिविधि	क्षेत्र		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरैन्ट	2000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंकट सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसोर्ट	4.0 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मन-बहलाव पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु पहुंच अनुज्ञा, यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर अवस्थित है तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है तो कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) से प्राप्त की गई है।

(xxii) बेंक्विट हाल:

अनुज्ञेय अंचल	कृषि अंचल
पहुंच	<ol style="list-style-type: none"> <li>पहुंच सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होनी चाहिए।</li> <li>यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो, तो पहुंच अनुज्ञा कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) से अपेक्षित है।</li> <li>राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/पहुंच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करता हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।</li> </ol>
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	50 प्रतिशत
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दूकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दूकानें इत्यादि के लिए अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत

पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत
----------	------------------------------------

**नोट:-**

नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैंकवेट हॉल की व्यवस्था शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा।

(xxiii) माईक्रोवेव टावर/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र

(xxiv) संचार टावर

(xxv) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।

(xxvi) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र सह-सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श तल क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	उंचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र सह-सर्विस गैरज बिक्री प्रदर्शन केन्द्र	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर

**टिप्पणी:-** \* वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

\* विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दिशा में ही विचार किया जाएगा।

(xxvii) धर्म कांटा

(xxviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

## VIII प्राकृतिक संरक्षण जोन/आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट

(i) कृषि तथा बागवानी

(ii) मत्स्य पालन

(iii) वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण

(iv) सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से 0.5 प्रतिशत से अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां

## IX. बिल्कुल निषिद्ध उपयोग

उचित अनुज्ञप्ति के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण।

### परिशिष्ट-1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के स्कोप/परिभाषा में सम्मिलित की गए उद्योगों की श्रेणियां

(क) कम्प्यूटर डिवाइसिज के अन्तर्गत :

डैस्कटाप

पर्सनल कम्प्यूटरर्स

सरवर्स

वर्क स्टेशन

नोडस

टरमिनलस

नैटवर्क पी.सी.  
होम पी.सी.  
लैपटॉप कम्प्यूटरर्स  
नोट बुक कम्प्यूटरर्स  
पामटॉप कम्प्यूटरर्स / पी.डी.ए.

**(ख) नैटवर्क कंट्रोलर कार्ड / मेमोरी के अन्तर्गत :**

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)  
एडोप्टर इथरनेट / पी.सी.आई. / ई.आई.एस.ए. / कोम्बो / पी.सी.एम.आई.सी.ए.  
एस.आई.एम.एम.मेमोरी  
डी.आई.एम.एम.मेमोरी  
सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट (सी.पी.यू.)  
कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे  
प्रोसेसर का प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोड्यूल / अपग्रेड

**(ग) स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :**

हार्ड डिसक ड्राइव्स / हार्ड ड्राइव्स  
आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर  
फ्लोपी डिस्क ड्राइव  
सी.डी.रोम ड्राइव  
टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स / डी.ए.टी.  
आपटिकल डिस्क ड्राइव  
अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज

**(घ) अन्य :**

की बोर्ड  
मोनीटर  
माऊस  
मल्टीमीडिया किट्स

**(ङ.) प्रिन्टर तथा आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :**

डोट मैट्रिक्स  
लेजरजेट  
इन्कजैट  
डेस्कजैट  
एल.ई.डी. प्रिन्टर्स  
लाईन प्रिन्टर्स  
प्लॉटर्स  
पास बुक प्रिन्टर्स

**(च) नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:**

हब्स  
रूटर्स  
स्विचिस  
कोन्सन्ट्रैटर्स  
ट्रांसमिसिवर्स

- (छ) **सोफटवेयर के अन्तर्गत :**  
 एप्लीकेशन्स साफटवेयर  
 आपरेटिंग सिस्टम  
 मिडल वेयर/फर्म वेयर
- (ज) **कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाली पावर सप्लाई के अन्तर्गत :**  
 स्विच मोड पावर सप्लाई  
 अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई
- (झ) **नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित उपकरण :**  
 (सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)  
 फाईबर केबल  
 कोपर केबल  
 केबल्स  
 कनेक्टर्स, टरमिनल ब्लॉक  
 जैक पैनेल्स, पैच कोर्ड  
 माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लॉक  
 सरफेस माउंट बक्से
- (ञ) **कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :**  
 सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क  
 फ्लोपी डिस्क  
 टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.  
 रिबन्स  
 टोनर्स  
 इन्कजैट कार्टेजिस  
 आऊटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक
- (ट) **इलैक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :**  
 प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.  
 प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.  
 ट्रांजिस्टर्स  
 इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.  
 डायोड्स/थाईरिस्टर/एल.ई.डी.  
 रेसिस्टर्स  
 केपेसिटर्स  
 स्विचिस (ऑन/ऑफ, पुश बटन, रोकर्स इत्यादि)  
 प्लगस/सोकेट्स/रिलेज  
 मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हेड्स  
 कनेक्टर  
 माईक्रोफोन्स/स्पीकर्स  
 फ्यूजिस

## (ठ) टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :

टैलीफोन

विडियो फोन

फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड

टैली प्रिन्टर्स/टैलेक्स मशीन

पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.ए.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज

मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस

मोडम्स

टैलीफोन आन्सरिंग मशीन

टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स

एन्टेना तथा मास्ट

वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट

रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि

वी.एस.ए.टी.ज.

वीडियो कोनफोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट

वीडियो एवं डिजिटल सिंगनलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

## (ड) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया तथा सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :

- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
- संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए; तथा
- या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर अवस्थित सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं, :

1 सुदूर उत्पादन/विनिर्माण इकाइयां

2 कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं

1 इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं जो उपरोक्त दिये गये मापदण्ड पूर्ण करती हैं, उन्हें सम्मिलित होंगे :

(i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स

(ii) काल सैन्टरज़

(iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन

(iv) डाटा प्रोसेसिंग

(v) अभियान्त्रिकी तथा रचना

(vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज

(viii) मानव संसाधन सेवायें

(ix) बीमा दावा प्रोसेसिंग

(x) लीगल डाटा बेस

(xi) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन

(xii) पे-रोल

(xiii) सुदूर रख-रखाव

(xiv) राजस्व लेखाकरण

(xv) वैब-साईट सर्विसेज

अपूर्व कुमार सिंह  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।



**HARYANA GOVERNMENT****TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT****Notification**

The 9th, August, 2019

**No CCP(NCR)/FDP/Badsa/2019/ 1601.**— In exercise of the powers conferred by sub-section (7) of Section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), with reference to Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/DDP/Badsa/2019/50, dated the 4th January, 2019 the Governor of Haryana hereby publishes the Final Development Plan 2041 AD for Arogya Dham Badsa, district Jhajjar along with the restrictions and conditions, given in Annexure A and B applicable to the controlled areas covered by it.

**Drawings:**

1. Existing land use plan, for controlled area around Vardh Ashram of Village Badsa, Tehsil Bahadurgarh, District Jhajjar bearing drawing no. DTP(JH)/255/2007, dated the 8th June, 2007 (already published vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/DDP/Badsa/2019/50, dated the 04.01.2019).
2. Existing land use plan, for controlled area around Government High School, Village Badsa, Tehsil Bahadurgarh, District Jhajjar bearing drawing no. DTP(JH)/271/2007, dated 29.06.2007/ 11.09.2012 (already published vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/DDP/Badsa/2019/50, dated the 04.01.2019).
3. Existing land use plan, for controlled area around Government High School, Village Dever Khana, Tehsil Bahadurgarh, District Jhajjar bearing drawing no. DTP(JH)/435/12, dated the 29th August, 2012 (already published vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/DDP/Badsa/2019/50, dated the 04.01.2019).
4. Existing land use plan, for controlled area around Temple of Shyam Ji of Village Lagarpur, Tehsil Bahadurgarh, District Jhajjar bearing drawing no. DTP(JH)/439/2012, dated the 3rd September, 2012 (already published vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/DDP/Badsa/2019/50, dated the 04.01.2019).
5. Existing land use plan, for controlled area around Government Middle School, Village Dariyapur, Tehsil Bahadurgarh, District Jhajjar bearing drawing no. DTP(JH)/434/12, dated 28th August, 2012 (already published vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/DDP/Badsa/2019/50, dated the 04.01.2019).
6. Existing land use plan, for controlled area around Government Middle School, Village Munda Khera, Tehsil Bahadurgarh, District Jhajjar bearing drawing no. DTP(JH)/429/12, dated the 28th August, 2012 (already published vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/DDP/Badsa/2019/50, dated the 04.01.2019).
7. Existing land use plan, for controlled area around Government Primary School, Village Lohat, Tehsil Bahadurgarh, District Jhajjar bearing drawing no. DTP(JH)/266/07, dated the 08.06.2007/ 11.09.2012 (already published vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/DDP/Badsa/2019/50, dated the 04.01.2019).
8. Final Development Plan, Arogya Dham Badsa 2041 AD Drawing No. DTP (JH) 593/19, dated the 24th June, 2019.

**ANNEXURE-A****EXPLANATORY NOTE ON THE FINAL DEVELOPMENT PLAN AROGYA DHAM BADSA – 2041 AD.**

**Background:-** Badsa is a very small village and became popular due to coming up of AIIMS-II, National Cancer Institute. It is personified by the personages of the village Badsa and its surrounding villages that people are residing together amicably. Further linguistically, it has been seen that people either speak Hindi or its vernacular language, but Hindi is the main language of this area. The agriculture is the main occupation of the villagers. Some people commute to Delhi and Gurugram for their better livelihood.

Besides, Badsa is a very small village having population of 3905 persons as per census 2011. There is proposal of AIIMS - II, Badsa campus over an area of approx. 300 acres, National Cancer Institute, Medical Hub and IIT over 50 acre due to this, several private medical institutions will be attracted to the area. This area has good potential and to prevent unauthorised construction, there is a need to prepare Development Plan of Badsa.

**I. Demographic profile:-**

As per 2011 census, village Badsa had a population of 3,905. Due to the coming up of various important institutions like AIIMS-II, National Cancer Institute, Medical Hub and IIT, this village may achieve high growth rate. There is no Municipal Committee at present. The decade wise population of Badsa since 2001 is as under:-

**Population of Badsa**

Year	Population	Decadal Percentage Growth
2001	3572	22.95%
2011	3905	08.53%

The projected growth rate will be as under:-

Year	Population	Growth Rate
2011-2021	15000 *	284.12%
2021-2031	45,000 *	200%
2031-2041	1,27,000*	182.22%

\*Projected Population.

**II. Economic Characteristics:-**

The land of Badsa village is primarily dominated by agricultural economy. This area have potential due to proposals of AIIMS, National Cancer Institute, Medical Hub and IIT and would become economically sound in future.

**III. Location and Regional Setting:-**

The Badsa village is situated at the distance of 21 Km. from the boundary of National Capital territory of Delhi. It is situated at a distance of about 22 kilometres from Bahadurgarh in North, which is tehsil and block headquarters, 16 kilometers from Jhajjar in west which is its district headquarters, 20 kilometers from Gurgaon city in south, and about 22 kilometers from Nazafgarh town of NCT, Delhi in east. It is linked with its district headquarter by the state highway and connected with nearby railway stations of Bahadurgarh, Jhajjar and Gurugram. The nearest domestic and international airport is the Indira Gandhi international airport which is about 20 kilometers from village Badsa. Thus village Badsa has better connectivity with rest of the country apart from its regional linkages.

The Badsa village is situated on Gurgaon-Badli road. Drain No. 8 is situated in the North of this village and boundary of District Gurgaon in the South. The East area of this village is surrounded by Delhi State and on the West is KMP Expressway. Two water supply canals namely Gurugram Water Supply Canal (GWS) of 175 cusecs capacity and NCR canal of 500 cusecs capacity run parallel through this area and cross-over the drain no 8 at border of villages Deverkhana and Badsa. It is located at 28°-30' North Latitude 76°-52' East longitude. It is normal raining area. The land of this village is fertile. Average height of village Badsa from Mean Sea level is 217 m.

**IV. Physiography and Climate:-**

The area of Badsa shares its physiography with its district. It has no distinct surface configuration other than its District Jhajjar which is a part of the Indo-gangetic alluvial plain. The part of village Badsa, comparatively, is at higher level and gradually slopes towards southwest. The soil quality is not good for intensive agriculture due to salinity. There is no sewerage system in this village. The underground water is alkaline/saline in nature, which is not fit for human consumption as well as agriculture purposes, besides this area is deprived of vegetation. The climate of this area is tropical steppe, semi-arid and hot characterized by the extreme dryness of the air except during Mansoon period, intensely hot summers and cold winters. An annual rainfall in the Jhajjar District is about 532 mm and maximum temperature reaches upto 45°C during summer and minimum 4°C in winter session. Wind blow from west-north-west and east-south-east direction.

**V. Availability of infrastructure:-****a) Institutional:-**

There is one Private senior secondary school and one girls Primary school in village Badsa.

**b) Public Building:-**

One Gram Panchayat Office, Five Anganwari, One Police Post Barrier, One Post Office, one veterinary dispensary and one Corporation Bank are also situated in the village Badsa.

c) **Proposed Infrastructure:-**

Serial Number	Category	Norm	Area (in acres)	Proposed
1.	College	For every 1.0 lac population and one built up college for 4.0 lac population.	10.00	1 no. in sector-2
2.	Hospital	one 50 bedded Hospital for 1 lac population Or 500 bedded hospital for towns having population more than 10 lakhs	5.00 35.00	AIIMS-II existing
3.	Cattle yard	One in each town	1.00	1 no. along drain no. 8.
4.	Slaughter house	One in each town	1.00	1 no. along drain no. 8.
5.	Working women hostel	One in each town	1.00	1 no. in sector 7
6.	Old age home	One in each town	1.00	1 no. in sector 7

**VI. Land use proposals:-**

At present there is no Municipal committee at village Badsa. The existing residential area of the village is approximately 180 hectares. The extent of major land use proposals upto 2041 AD, are being given herein below:-

Sr. No.	Land use	Total Area (in Hect.)	Percentage to total %
1	Residential	366.00	34.26
2	Commercial	51.00	4.77
3	Industrial	---	---
4	Transport & Communication	120.00	11.24
5	Public Utility	68.00	6.37
6	Public & Semi Public uses	339.00	31.74
7	Open spaces (including Green Belt)	124.00	11.62
<b>Total</b>		<b>1068.00</b>	<b>100.00</b>

**Total Urbanizable Area****1085.00 Hect.****Existing Built Up Area****180.00 Hect.****Grand Total****1265.00 Hect.****VII. Description of Land Uses Proposal:-**

The herein above mentioned land uses have been proposed/earmarked keeping in view the existing land use and the planning considerations. The detailed description of individual land use is as follows:

a) **Residential:-**

The population of the village Badsa is 3905 persons as per census 2011. Due to coming of the institutions on the large scale, there is possibility for the high growth rate. In view of this, some residential sectors have been proposed in the vicinity of AIIMS-II site, IIT and adjoining to the village abadi. 366 hectare area has been reserved for residential purposes in sector 3, 4, 7, 9 (part) & 10 (part). Residential area of approx. 16 hect. is being developed within AIIMS-II site which will accommodate

approx. 7000 persons. The development plan of Arogya Dham Badsa has been prepared for one lakh twenty seven thousand population for the perspective year 2041AD with total Urbanizable area of 1265.00 hectare. The town density has been taken as 100.40 PPH. Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

Apart from the above, following provisions has also been made in Development Plan:

- (1) The additional area for infrastructure shall be provided in the already planned/ developed residential sectors to meet out the requirement of the additional population.
- (2) The minimum width of the roads in a residential colony / sector shall be 12 meters or as specified in the relevant policy.
- (3) The minimum area for parks /open spaces in a residential colony/ sectors shall be kept in such a manner that it shall meet the minimum norm of 2.5 sq. meters per person.

**b) Commercial:-**

51 hectare area has been reserved for commercial purposes in sector 5 and Sector 10 part.

**c) Industrial**

The site of Badsa is being developed as an Institutional Hub and hence, no industrial sector has been proposed.

**d) Transport and Communication:-**

120 hectare area has been reserved for transport and communication uses in Sector 4 and Sector 5 for transport & communication purposes. 6 hectare area has been proposed for bus stand in sector 5 near AIIMS and village Abadi. To solve the existing and anticipated traffic problems in future a specific road network is proposed:-

Sr. No.	Type	Name of Roads	Land reservation
1	V	Existing Jhajjar-Badli-Gurgaon Road.	75 meter wide with 30 meter green belt on both side.
2	V-1	Sector Dividing Roads.	60 meter wide
3	KMP	Kundli-Manesar- Palwal (KMP)	100 metre road with 100 metre green belt on both sides and 50 metre wide orbital rail corridor towards Delhi.
4	V-2	Existing Jhajjar-Badli-Gurgaon Road(within village abadi)	Existing width with 30m belt on both sides

Apart from above road network, there is also a proposal of two metro lines to AIIMS-II i.e. from Najafgarh and NPR side. The alignment of the same will be considered as and when finalized by the concerned Authority.

**f) Public Utilities:-**

68.0 hectares have been reserved for Public utilities purposes in sector 6 (part), 7 (part), 8 (part) and along KMP Expressway. Two sites for Solid Waste Disposal and Bio Hazardous waste disposal have also been reserved for this purpose.

**g) Public and Semi Public:-**

339 hectares area has been reserved for Public & Semi Public purposes. The main institution AIIMS – II, IIT and Cancer Institution have been proposed in this plan. Sector 1, 2, 8, 9 (part) and 10 (part) have also been proposed for the same purposes. Maximum public & semi public area has been proposed on panchyat land.

**h) Open spaces:-**

124 Hectare area has been reserved for parks, open spaces and green belts etc. sector1, sector 4 (part), 7 (part) and green belts along roads and water courses have been proposed for these purposes.

**i) Natural Conservation Zone/Reserved Pocket/Yet to be determined Pocket:-**

Natural Conservation Zone (NCZ) is identified as the environmentally sensitive area. As per the Regional Plan-2021 AD, the Agriculture, Horticulture, Pisciculture, Social Forestry, afforestation and Regional Recreational activities with construction not exceeding 0.5% of the permissible activities in this zone. In order to identify the Natural Conservation Zone, the ground truthing exercise is being carried out and after finalization of the same, in case, any site is identified as NCZ, then the provisions of NCZ will be applicable over that area irrespective of the proposals given in the plan.

**j) Agricultural Zone:-**

The remaining area in the controlled area is kept as agriculture zone. This will however not prevent the essential building development within this area such as the extension of existing villages contiguous to Abadi-deh, if undertaken as a project sponsored or approved by the Government and other activities included as permissible activities in the Zoning regulations under appendix 'B' to annexure 'B' ancillary and allied facilities necessary for the maintenance and improvement of this area as agricultural land which is proposed to serve as an open country side for the town as a whole.

**ZONING REGULATIONS:-**

The legal sanctity to the proposal regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations (Annexure B) which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also very elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major land uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the master plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce power controls.

**ANNEXURE - B****Zoning Regulations:-**

Governing use and development of land in the controlled areas around Badsa as shown in Drawing No. DTP (JH) 593/19, dated the 24th June, 2019.

**1. General:-**

- (1) These Zoning Regulations forming part of the Development Plan for the Controlled Areas around Badsa shall be called Zoning Regulations of Final Development Plan Arogya Dham Badsa 2041AD.
- (2) The requirements of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the final development plan and the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act No. 41 of 1963) and the Rules framed there under.

**II. DEFINITIONS:-**

In these regulations -

- (a) "Approved" means approved by the competent authority.
- (b) "Building Code means" the Haryana Building Code 2017
- (c) "Building rules" means the rules contained in part VII of the rules;
- (d) 'Drawing' means Drawing No. DTP (JH) 593/19, dated the 24th June, 2019.
- (e) "Floor Area Ratio (FAR)" means a quotient obtained by dividing the multiple of total covered area of all floors and hundred, by the area of plot *i.e.*

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area} \times 100}{\text{plot area}}$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking and pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open court yard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor;

Provided, further that in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR;

- (f) 'Fuel Station' means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG station, bio fuels, charging station, battery providing stations etc;
- (g) 'Group Housing' means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (h) 'Light Industry' means industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes or odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (i) 'Local Service Industry' means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, atta chakkies with power, laundry, dry cleaning and dyeing repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (j) 'Medium Industry' means all industries other than Light Industry and Local Service Industry and not omitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (k) 'Extensive Industry' means an industry set up with the permission of the Government and in extensive, employing more than 100 workers and may use any kind of motive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (l) 'Heavy Industry' means an industry to be set up in public or semi public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (m) 'Obnoxious or Hazardous Industry' means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community.
- (n) 'Material Date' means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under :-

Serial Number	Controlled area	Material date
1	Controlled Area around Govt. High School of Village Dever Khana notified vide Haryana Government, Town and Country Planning Department notification no. CCP(NCR)/EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1401 published on dated 13.06.2006.	13 June 2006
2	Controlled Area around Govt. Primary School of Village Lohat notified vide Haryana Government, Town and Country Planning Department notification no. CCP(NCR)/EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1402 published on dated 13.06.2006.	13 June 2006
3	Controlled Area around Govt. Middle School of Village Munda Khera notified vide Haryana Government, Town and Country Planning Department notification no. CCP(NCR)/EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1403 published on dated 13.06.2006.	13 June 2006
4	Controlled Area around Govt. High School of Village Badsa notified vide Haryana Government, Town and Country Planning Department notification no. CCP(NCR)/EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1404 published on dated 13.06.2006.	13 June 2006
5	Controlled Area around Govt. Middle School of Village Daryapur notified vide Haryana Government, Town and Country Planning Department notification no. CCP(NCR)/EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1411 published on dated 13.06.2006.	13 June 2006
6	Controlled Area around Temple of Shyam Ji of Village Lagarpur, notified vide Haryana Government, Town and Country Planning Department notification no. CCP(NCR)/EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1412 published on dated 13.06.2006.	13 June 2006

7	Controlled Area Vardh Ashram of Village Badsa notified vide Haryana Government, Town and Country Planning Department notification no. CCP(NCR)/EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1418 published on dated 13.06.2006.	13 June 2006
---	---	--------------

- (o) 'Non Confirming Use' in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Draft Development Plan.
- (p) 'Public Utility Service' building means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal service including a fire station.
- (q) 'Rules' means the Rules framed under the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965.
- (r) 'Sector Density' and 'Colony Density' shall mean the number of persons per hectares in sector area or colony area as the case may be;
- (s) 'Sector Area' and 'Colony Area' shall mean the area of sector or of colony indicated as such in the Development Plan;

**Explanation:—**

- (1) In this definition the "Sector Area" or "Colony Area" shall mean the area of the Sector or of Colony as shown on the drawing on the approved layout plan of the colony/sector which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.
- (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
- (3) In the layout plan of colony or sector, other than industrial colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the colony/sector;
- (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 50 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
- (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and density shall be the governing parameters instead of plotable area;
- (t) 'Site Coverage' means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (u) The term "Act", "Colony" "Colonizer" "Development plan", "Sector" and "Sector Plan", shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963) and rules, 1965 framed there under.
- (v) 'Farm House' means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:
  - (i) Dwelling unit, i.e. main use,
  - (ii) Farm shed i.e. Ancillary use.

**Notes:—**

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding "provision of farm houses outside adadi- deh in agricultural zone".
- (2) The farm sheds shall be governed by the restriction mentioned in clause XIX regarding building control and site specifications.
- (w) 'Ledge or Tand': mean a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one metres ;

- (x) "Loft" shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (y) "Mezzanine floor" means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to  $\frac{1}{2}$  (half) of the area of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;
- (z) 'Subservient to Agriculture':- mean development and activities, which are required to assist in carrying out the process of "agriculture" such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drains, pucca platform, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (za) "Rural Industries Scheme" means industrial unit, which is registered as rural Industries schemes by the Industries Department;
- (zb) "Small Scale Industries" means Industrial unit, which is registered as Small Scale Industry by the Industries Department.
- (zc) "Agro based Industries" means an industrial unit, which uses food grains, fruits or Agro waste as raw-material;
- (zd) "Information Technology Industrial Units" means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (ze) "Cyber Park/ Information Technology Park" means an area developed exclusively for locating software development activities, and Information Technology Enabled services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (zf) "Cyber City" means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies Information Technology Enabled services; wherein no manufacturing units may be allowed;
- (zg) "Green Belt" shall mean, strips of land along sector/arterial road shown in the development plan primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future.
- (zh) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (41 of 1963) and the rules 1965 framed there under;

### III. MAJOR LAND USES/ZONE:-

1.
  - (i) Residential Zone
  - (ii) Commercial Zone
  - (iii) Transport and Communications Zone
  - (iv) Public Utility Zone
  - (v) Public and Semi-Public Zone (Institutional zone)
  - (vi) Open Spaces Zone.
  - (vii) Natural Conservation Zone/Reserved Pocket/Yet to be determined Pocket:
  - (viii) Agriculture Zone.
2. Classification of major land uses is according to Appendix 'A'.

### IV. DIVISION INTO SECTORS:-

Major land uses mentioned at Serial Nos. (i) to (vi) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown on the concerned development plan drawing and each sector shall be designated by number as indicated on the drawing.

### V. DETAILED LAND USES WITHIN MAJOR USES:-

Main ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land use zone are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.



**VI SECTOR NOT RIPE FOR DEVELOPMENT:-**

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from considerations of compact and economical development of the controlled area, till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for the sectors are ensured to his satisfaction.

**VII SECTORS TO BE DEVELOPED EXCLUSIVELY THROUGH GOVERNMENT ENTERPRISES:-**

Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.

**VIII. LAND RESERVATION FOR MAJOR ROADS:-**

- (1) Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under:-

Sr. No.	Type	Name of Roads	Land reservation
1	V	Existing Jhajjar-Badli-Gurgaon Road.	75 meter wide with 30 meter green belt on both side.
2	V-1	Sector Dividing Roads.	60 meter wide
3	KMP	Kundli-Manesar- Palwal (KMP)	100 metre road with 100 metre green belt on both sides and 50 metre wide orbital rail corridor towards Delhi.
4	V-2	Existing Jhajjar-Badli-Gurgaon Road(within village abadi)	Existing width with 30m belt on both sides

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.
- (3) Benefit of only 50% of the area falling under major roads and adjoining green belts, if any, shall be allowed towards plotable area/ floor area ratio in the Plotted/Group Housing Colony, while approving the layout plans for the sector/colony to be developed by Haryana Urban Development Authority and private colonizers. In case of commercial colony and information Technology park/cyber city the benefit of 10% of Floor area ratio of the total area of the site or area falling under green belt and sector roads whichever is less shall be allowed.
- (4) Benefit of tradable FAR, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies;

**IX. Non confirming uses either existing or having valid Charges of land use permission :-**

1. With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the development plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years, provided that the owner of the industry concerned:
  - (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges, toward, the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
  - (b) During the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent to the satisfaction of the Director.
  - (c) Shall not be allowed to expand the existing project within the area of non-conforming use.
2. With regard to the projects having valid Change of land use permission and located in the zones other than confirming use zone in the development plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned:
  - (a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges, toward, the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf; and
  - (b) During the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

**X. DISCONTINUANCE OF NON-CONFORMING USES:-**

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.

- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (3) After the discontinuance of projects included under clauses IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
- (4) After a lapse of period fixed under clause IX(1) the land shall be allowed to be re-developed or used only for conforming use.

#### **XI. THE DEVELOPMENT TO CONFORM TO SECTOR PLAN AND ZONING PLAN:-**

Except as provide in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

#### **XII. INDIVIDUAL SITE TO FORM PART OF APPROVED LAYOUT OR ZONING PLAN:-**

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless,-

- (i) the plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) the plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

#### **XIII. MINIMUM SIZE OF PLOTS FOR VARIOUS TYPES OF BUILDINGS:-**

##### **(1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-**

Serial number	Land Use	Size
i.	Residential plot	50 Square meters
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters
iii.	Shop-cum-residential plot	100 Square meters
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters
v.	Local service industry plot	100 Square meters
vi.	Light industry plot	250 Square meters
vii.	Medium industry plot	8000 Square meters

- (2) The area norms for Group Housing Colony, plotted residential colony and commercial colony shall be in accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Shahari Vikas Pradhikaran or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme;

#### **XIV. SITE COVERAGE/ HEIGHT AND BULK OF BUILDING UNDER VARIOUS TYPES OF BUILDINGS:-**

The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

#### **XV. BUILDING LINES IN FRONT SIDE AND REAR OF BUILDING:-**

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

#### **XVI. ARCHITECTURAL CONTROL:-**

Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared as per clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.

**XVII. RELAXATION OF AGRICULTURAL ZONE:-**

In the case of any land lying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan:-

- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the colonizer has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per Rules.
- (b) for use of land as in individual site (as distinct from an industrial colony).

**Provided that:-**

- (i) the land was purchased prior to the material date;
- (ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
- (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the Rules;
- (iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

**Explanation:-**

The word 'purchase' used in this regulation shall mean acquisition of full proprietary rights/lease right for such period as may be specified by the Government for different purposes etc.

**XVIII. DENSITY:-**

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy, 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

**XIX. PROVISION OF FARM HOUSE OUTSIDE ABADI- DEH IN AGRICULTURAL ZONE:-**

Farmhouses shall be allowed only for bonafide use of landowner(s) provided he does not own a house in any urban area because the real object for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions :-

	Size of farm house	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
<b>(i) Site Coverage</b>	2 Acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation /proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered. However the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under the green belt/ restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres.	As applicable to residential plot equivalent to 250 sq.yds	1 percent of the farm land (not more than 40% shall be used for labour/servant quarters)
	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 square yards.	-do-
	Upto 4 acres and above	As applicable to residential plot equivalent to 500 square yards.	-do-
<b>(ii) Height and Storey</b>		11 metres, three storeyed	4 metres, single Storey.

**(iii) SET BACK:-**

It shall be at least 10 meters away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| (a) | Where the road is bye pass to a Scheduled Road | 100 metres                                    |
| (b) | Where the road is a Scheduled Road             | 30 metres or as shown in the Development Plan |
| (c) | Any other road                                 | 10 meters                                     |

**(iv) APPROACH ROAD:-**

Any revenue rasta/ road is defined in the revenue record.

**(v) BASEMENT:-**

Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage and uses are permitted as per the Haryana Building Code-2017.

**(vi) LEDGE, LOFT AND MEZZANINE FLOOR:-**

Ledge, loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in clause –II of zoning regulations of Development Plan.

**(vii) SERVICE WATER SUPPLY AND DRAINAGE:-**

- (a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.
- (b) Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- (c) Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of Rules.
- (d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.

**(viii)** The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.

**(ix)** The CLU permissions for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any scheme sponsored by the State Government/State Agency for the proper utilization of the rural zone.

**XX. PROVISION OF INFORMATION TECHNOLOGY UNITS AND CYBER PARKS/CYBER CITIES:-****(i) LOCATION:-**

- (a) Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas/Industrial Zones only;
- (b) Cyber Parks/Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial abutting sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks.
- (c) Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government.

**(ii) SIZE:-**

Serial number	Type	Size
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park/Information Technology Park	5 to 15 acres

3	Cyber City	Minimum 50 acres
---	------------	------------------

**(iii) MISCELLANEOUS:-****I. Parking:-**

Parking will be as per the provisions of Haryana Building Code 2017 as amended from time to time.

**II. Other Activities:-**

- (a) Incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the gross area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- (b) Only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the Cyber City shall be permitted for Commercial/Institutional uses.
- (c) No residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- (d) For a Cyber City Project if allowed in Agricultural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc;

**III. The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.****XXI. SETTING UP OF COMMUNICATION TOWERS:-**

Permission of Mobile Towers within the Controlled area shall be granted as per the policy instructions of Departments memo dated 10.03.2015 and as amended from time to time.

**XXII. SAFETY AGAINST SEISMIC HAZARDS:-**

As the Development Plan area falls in Zone IV as per Seismic Zone map of Indian Standard IS 1893:2002 and hence is considered as High Risk Zone. In order to take care of the same "the whole urban development shall be checked for safety against intensity "VIII" probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in buildings and infrastructure as found necessary".

**XXIII. BRICK KILNS IN CONTROLLED AREAS:-**

Siting of the brick kilns in the Controlled Areas shall be governed by the respective policy/ guidelines issued by the Competent Authority from time to time.

**XXIV. RELAXATION OF DEVELOPMENT PLAN:-**

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the development plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

**APPENDIX A****CLASSIFICATION OF LAND USES**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
<b>100</b>		<b>Residential</b>	Residential Sector on neighborhood pattern
<b>200</b>		<b>Commercial</b>	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government Office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial

Main code	Sub code	Main group	Sub group
			basis.
	270		Professional Establishments
<b>400</b>		<b>Transport and Communication</b>	
	420		Roads, Road Transport Depots and Parking Areas
	450		Telegraph offices, Telephone Exchanges etc
	460		Broadcasting Station
	470		Television Station
<b>500</b>		<b>Public Utilities</b>	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	540		Gas Installation and Gas work.
	550		Solid Waste Management sites.
	550A		Bio Hazardous waste disposal
<b>600</b>		<b>Public and semi public</b>	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
<b>700</b>		<b>Open Spaces</b>	
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden and other Recreational Uses.
	740		Cemetreies, crematories etc
	750		Fuel stations and Bus Queue shelters
	760		Water Bodies/lakes
<b>800</b>		<b>Agricultural land</b>	
<b>1000</b>		<b>Natural Conservation Zone/Reserved Pocket/Yet to be determined Pocket</b>	Agriculture and Horticulture Pisiculture Social Forestry, afforestation and Regional Recreational activities with construction not exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

**APPENDIX B**

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and/or at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony Plan.

**I. RESIDENTIAL ZONE**

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings.
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops, dhabas and restaurants.
- (ix) Local service industries.
- (x) Fuel stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and auto/rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use.
- (xiv) Starred hotels.
- (xv) Clubs/community Centres.
- (xvi) Communication Towers.
- (xvii) Guest/Boarding Houses.
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide.

**II COMMERCIAL ZONE**

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public utility buildings.
- (xi) Fuel stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga and auto/rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers.
- (xvi) Any other use which the Director in public interest may decide.

**III TRANSPORT AND COMMUNICATION ZONE**

- (i) Railway yards, railway station and siding.
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots/Bus stands and parking areas
- (iii) Airports and Air Stations.
- (iv) Telephone exchange.
- (v) Broadcasting stations.
- (vi) Televisions station.
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places.
- (viii) Fuel stations and service garages.
- (ix) Parking spaces ,bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/ rickshaw stands.
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, In land container Depot, Container Freight Station.
- (xi) Weighing Bridge.
- (xii) Communication Towers.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 20% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas, as per prevailing policy.

**IV PUBLIC UTILITIES**

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including sewage treatment plants and disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste management Sites.

**V PUBLIC AND SEMI PUBLIC USES ZONE**

- (i) Government offices ,Government Administration centres, secretariats and police station.
- (ii) Educational, cultural and religious institutions.
- (iii) Medical health institutions.
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly noncommercial nature
- (v) Land belonging to defence.
- (vi) Dhabas, Restaurants as under: -

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 sq. m.	1000 sq. m.	2	50 sq. m.	50 %	50 %
2	Restaurants	1000 sq. m.	2000 sq. m.	2	10 %	30 %	150 %

- (vii) Communication Towers.
- (viii) Fuel Station.
- (ix) Any other use which Government in public interest may decide.

**VI OPEN SPACES**

- (i) Sports ground, stadium and play grounds.
- (ii) Parks and green belts, garden and other recreational uses.
- (iii) Cemeteries crematories etc.
- (iv) Fuel stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director.
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Water bodies/ Lakes/water recharge zone.
- (vii) Communication Towers.
- (viii) Mela Ground and Multipurpose Ground.
- (ix) Any other use, which the Government may in Public interest decide.



**VII AGRICULTURE ZONE**

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh.
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX.
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation.
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government, or State Government.
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant.
- (vii) Bus Stand and railway station.
- (viii) Air ports with necessary buildings.
- (ix) Wireless stations.
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director.
- (xi) Weather stations.
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation.
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles.
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site.
- (xv) Cremation and burial grounds.
- (xvi) Fuel station and service garages.
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director.
- (xix) Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any:

<b>A. Siting norms</b>		
Zone	Norms	
Low potential zone	Within 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)	Beyond 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)
	Non-polluting green, category units of any area	Green and orange category units of any area
<b>B. Approach norms</b>		
Medium & Low Potential zone	Minimum 30 ft wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in agriculture zone for industrial use. However, in case industrial Change of Land Use permission stands granted on 5 karam (27.5 ft) wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 karam (5.5 ft) wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 karma (33 ft) in front of the applied site.	

- (xx) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.

- (xxi) Dhabas, Banquet Hall, Small Restaurants, Motels, Hotels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:

Serial number	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 sq. meters	1 acre	50 Sqmt.	40%	40%
2	Restaurant	2000 sq. meters	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%

Provided the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway, and from Executive Engineer, Public Works Department (Building and Roads) if the site is located on scheduled road.

- (xxii) **Banquet Hall:—**

Permissible Zone	Agriculture Zone
Approach	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Minimum width of the approach road must be 18 meters</li> <li>2. The access permission is required from XEN, PWD (B&amp;R) if the site is located on scheduled road.</li> <li>3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norm from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI</li> </ol>
Area Required	Minimum area 2.5 acres Maximum area 5.00 acres
Floor Area Ratio	50%
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for Commercial use
Permissible Ancillary uses within Floor Area Ratio	10% of the allowed FAR for Gift Shop, STD Booth, Toy Centre and Flower Shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area.

**Note:—** The provision of marriage palace/Banquet Hall within the Municipal Limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

- (xxiii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centers and Telecommunication Centers

- (xxiv) Communication Towers.

- (xxv) Ready mix concrete Plants, Wet Mix Plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short term basis.

(xxvi) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:—

Serial number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

**Note:—** \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

\* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

(xxvii) Weighing Bridge.

(xxviii) Any other use, which Government may in Public Interest, decides.

#### **VIII Natural Conservation Zone/Reserved Pocket/Yet to be determined Pocket:—**

- (i) Agriculture and Horticulture.
- (ii) Pisciculture.
- (iii) Social Forestry / Plantations including afforestation.
- (iv) Regional recreational activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

#### **IX Uses Strictly Prohibited:—**

Storage of Petroleum and other inflammable material without proper license.

#### **APPENDIX -1**

#### **Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry**

##### **(A) Computing Devices including**

Desktop  
Personal Computer  
Servers  
Work-station  
Nodes  
Terminals  
Network P.C  
Home P.C.  
Lap-top Computers  
Note Book Computers  
Palm top Computer/PDA

##### **(B) Network Controller Card/ Memories including**

Network Interface Card (NIC)  
Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA

SIMMs Memory  
DIMMs Memory  
Central Processing Unit (CPU)  
Controller SCSI/Array  
Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

**(C) Storage Units including**

Hard Disk Drives/Hard Drives  
RAID Devices and their Controllers  
Floppy Disk Drives  
C.D. ROM Drives  
Tape Drives DLT Drives/DAT  
Optical Disk Drives  
Other Digital Storage Devices

**(D) Other**

Key Board  
Monitor  
Mouse  
Multi-media Kits

**(E) Printers and Output Devices including**

Dot matrix  
Laserjet  
Inkjet  
Deskjet  
LED Printers  
Line Printers  
Plotters  
Pass-book Printers

**(F) Networking products including**

Hubs  
Routers  
Switches  
Concentrators  
Trans-receivers

**(G) Software including**

Application Software  
Operating system  
Middleware/Firmware

**(H) Power supplies to Computer Systems including**

Switch Mode Power Supplies  
Uninterrupted Power supplies

**(I) Networking/Cabling and related accessories**

(related to IT Industry)  
Fibre Cable  
Copper Cable

Cables  
Connectors, Terminal Blocks  
Jack Panels, Patch Cord  
Mounting Cord/Wiring Blocks  
Surface Mount Boxes

**(J) Consumables including**

C.D.ROM /Compact Disk  
Floppy Disk  
Tapes DAT/DLT  
Ribbons  
Toners  
Inkjet Cartridges  
Inks for Output devices

**(K) Electronic Components**

Printed Circuit Board/Populated PCB  
Printed Circuit Board/PCB  
Transistors  
Integrated Circuits/ICs  
Diodes/Thyristor/LED  
Resistors  
Capacitors  
Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)  
Plugs/sockets/relays  
Magnetic heads, Print heads  
Connectors  
Microphones/Speakers  
Fuses

**(L) Telecommunication Equipment including:**

Telephones  
Videophones  
Fascimile machines/Fax cards  
Tele-Printers/Telex machine  
PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange  
Multiplexers/Muxes  
Modems  
Telephone answering machines  
Telecommunication Switching Apparatus  
Anetna and Mast  
Wireless datacom equipment  
Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

**VSATs**

Video Conferencing Equipments

\* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

**(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-**

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

**Note:—** Services which would not be included are:-

- Remote production/manufacturing units
- The Corporate offices of companies or their local branches
- Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centres and
- (xv) Web-site Services.

A.K. SINGH,  
Principal Secretary to Government Haryana,  
Town and Country Planning Department.

